

Datum: 19. 5. 2017

OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE RAČE - FRAM

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO IN SPREJEM NA 20. REDNI  
SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE RAČE – FRAM,  
DNE 30. 5. 2017**

**NASLOV:** Obravnava in sprejem Odloka o spremembah in dopolnitvah  
Občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Rače

**GRADIVO PRIPRAVILI:** OSA arhitekti d.o.o. in občinska uprava

**POROČEVALCA:** predstavnik podjetja OSA arhitekti in Suzana Pungartnik

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Rače - Fram sprejme Odlok o spremembah  
in dopolnitvah Občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko  
sosesko Rače.

ŽUPAN OBČINE RAČE – FRAM  
Branko LEDINEK, l.r.

## **OBRAZLOŽITEV**

### **Opis prostorske ureditve**

Občinski lokacijski načrt vzpostavlja urbanistične smernice prostorskega razvoja na delu območja stanovanjskega naselja Rače, ki leži v severnem kraku ureditvenega območja naselja Rače – ob cesti Rače – Hotinja vas in je v prostorskih sestavinah planskih aktov opredeljeno kot stavbno zemljišče.

Območje sprememb in dopolnitev obdelave obsega parcele številka: 2098/54, 2098/55, 2098/56, 2098/57, 2098/58, 2098/59, 2098/60, 2098/61, 2098/62, 2098/63, 2098/64, 2098/65, 2098/284, 2098/283, 2098/282, 2098/288, 2098/281, 2098/280, 2098/279, 2098/287, 2098/286, vse k. o. Rače.

Za obravnavano območje je bil leta 2007 izdelan OLN po katerem je velik del naselja tudi že zgrajen. Leta 2010 je bila izdelana sprememba in dopolnitev OLN, po kateri se je izvedel del naselja.

Območje po kategorizaciji v planskih dokumentih spada v stanovanjsko območje. Območje je v naravi travnik.

Predmetne parcele so prazne parcele ob obstoječih stavbah, ki ga predstavljajo vrstne hiše, atrijske hiše v vrsti in večstanovanjski objekti. Območje sprememb in dopolnitev je nedokončani del obstoječega OLN.

Investitor - gradbeno podjetje GMG Peter Žula d.o.o. se je zaradi spremenjenih tržnih zahtev odločil za spremembo in dopolnitev OLN. Zaradi zagotovitve 1,5 parkirnega mesta na stanovanjsko enoto se od prvotno predvidenih 44 parkirnih mest poveča na 61 parkirnih mest. Predvidena lokacija izgradnje otroškega igrišča na zemljišču parc. št. 2098/282 k.o. Rače se prestavi na zelenico ob bloku – na parc. št. 2098/284 k.o. Rače.

### **Ureditveno območje sprememb in dopolnitev OLN**

Območje obdelave je razvidno iz grafičnih prilog. V grafični prilogi je podan predlog ureditve prostora. Zazidalna situacija temelji na racionalni zasnovi prometnega omrežja in zaključeno oblikovanega območja. Takšna zasnova omogoča preglednost križišč ter racionalno zasnovo stavb s potrebnimi spremljevalnimi površinami. Območje vsebuje grajene stavbe, prostor za parkiranje in območje ceste.

### **Inventarizacija javne gospodarske infrastrukture**

#### Prometna infrastruktura

Glavna napajalna cesta območja je cesta Rače - Hotinja vas iz katere se območje napaja preko internega cestnega omrežja. Le ta predstavlja ogrodje cestne mreže znotraj funkcionalno zaključenega območja. Cesta je namenjena tudi kolesarskemu prometu. V okviru te spremembe in dopolnitve OLN se cestno omrežje dokonča. Predlagana je ureditev dodatnih parkirnih mest.

#### Komunalna in energetska infrastruktura

Analiza komunalne in energetske infrastrukture je pokazala, da je predvidene objekte možno navezati na obstoječo infrastrukturo naselja. Del energetskega in komunalnega omrežja je v sklopu izvedbe obstoječega OLN že izveden, predvidena grajena struktura, se izvede v nadaljevanju nastavljenе energetske in komunalne infrastrukture.

Podatki o obstoječi infrastrukturi so pridobljeni od posameznih upravljavcev. Pred nadaljnjim načrtovanjem je potrebno na terenu določiti natančno lego posameznih vodov, jih zakoličiti in po potrebi zaščititi.

### Vodooskrba

Za priključitev predvidenih objektov na vodovodno omrežje je potrebno dograditi vodovodni cevovod PEHD DN 110 z navezavo na obstoječi vodovodni cevovod ALCATEN DN 140, ki poteka po robu obstoječega pločnika oz. na zahodni strani območja obdelave.

V smislu požarne varnosti se na celotnem območju izgradi hidrantno omrežje z ustrezno razporeditvijo hidrantov. Nadzemni hidranti so dostopni. Pretoki in tlaki vode v omrežju morajo biti skladni s Pravilnikom o tehničnih normativih za hidrantno omrežje za gašenje požarov (Ur. l. RS, št. 03.334).

Obvezno je potrebno upoštevati določila Odloka o pogojih dobave in načinu oskrbe s pitno vodo na območju Občine Rače – Fram.

### Elektrika

Območje, ki ga ureja predmetni lokacijski načrt se približuje naslednjim elektroenergetskim vodom v lasti Elektra Maribor d.d.:

- 20 kV kablovod (d-166) – (t-701) Rače 7 nadomestna (k-754),
- 20 kV kablovod Rače 7 – DV Podova (d-166) (k-755)
- Nizkonapetostno omrežje (podzemno in nadzemno) iz TP Rače 7 nadomestna (t-701),
- Transformatorsko postajo 20/0,4 kV Rače 7 nadomestna (t-701).

Pred pričetkom del se morajo investitorji seznaniti z natančno lokacijo obstoječih vodov, jih zakoličiti in po potrebi zaščititi. Predvideni elektroenergetski vodi se bodo navezali na obstoječe elektroenergetsko omrežje pod pogoji upravljavca.

### Odvod komunalnih in meteornih odpadnih vod

Predvidena je priključitev na obstoječe kanalizacijsko omrežje in je potrebno dograditi ustrezno dimenzionirano kanalizacijo s katero se bo možno priključiti na obstoječi kanalizacijski jašek, ki povezuje glavno kanalizacijo BC DN 500. V projektu kanalizacije je potrebno predvideti vodotesno izvedbo kanalizacije po veljavnih predpisih. Priključitev na javno kanalizacijo je obvezna po veljavnem Odloku o odvajanju in čiščenju komunalnih in padavinskih voda na območju Občine Rače – Fram.

V javno kanalizacijo se smejo spuščati samo fekalne vode, meteorne vode ni možno speljati v fekalno kanalizacijo in se morajo reševati posebej.

Padavinske odpadne vode iz dovoznih cest in parkirišč se zbirajo z ločeno padavinsko kanalizacijo, ki poteka v cestah v smeri proti jugu in vzhodu območja. Celoten odtok padavinskih odpadnih vod iz cest in parkirišč se bo čistil v lovilcu olj po SIST EN 858-2. Izpust očiščenih vod je predviden v melioracijski jarek na jugo-vzhodnem robu območja. Kanalizacijski cevovodi so predvideni po SIST EN 1610.

Padavinske vode iz streh se bodo zbirale ločeno. Za zbiranje teh voda bo predviden skupni odtok v melioracijski jarek.

### TK omrežje

Predvidimo izgradnjo TK kableske kanalizacije in ustreznega TK omrežja. Kableska kanalizacija PEHD cevi 2xfi50 poteka po javnih površinah z odcepi do predvidenih stanovanjskih objektov in navezavo na že obstoječo kanalizacijo. Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati trase obstoječega TK omrežja in predhodno pridobiti soglasje Telekoma Slovenije d.d. k projektnim rešitvam.

Obstoječe TK omrežje je pri posegih potrebno ustrezno zaščititi, po potrebi prestaviti in razširiti na podlagi projektne naloge.

### KKS omrežje

Na predmetni lokaciji ima KKS svoje vode. Kabelski vod poteka po že zgrajenem delu soseške in v Mariborski cesti. Relejna postaja je pri osnovni šoli Rače.

### Ogrevanje

Predvidi se individualno ogrevanje. Dopustna je uporaba lahkega kurilnega olja, UNP oz. drugih goriv, ki ustrezajo sanitarno tehničnim predpisom ali alternativni viri za ogrevanje (toplotne črpalke, bio masa,...).

Prostor za gorivo (UNP) je obstoječ na začetku stanovanjske soseske Rače. Večji del soseske bo ogrevan z zemeljskim plinom.

### Odvoz smeti

Odvoz smeti se uredi v skladu z veljavnim občinskim odlokom. V naselju so predvideni prostori, kjer se namestijo posode za odlaganje smeti. Prostori so obdelani kot leseno kovinske škatle, katere je možno zapirati. V primeru, da se izkaže, da kapaciteta ne ustreza, je potrebno zagotoviti dodatno mesto za odlaganje smeti.

### **Postopek sprejemanja akta**

Skladno s programom priprave je podjetje OSA arhitekti d.o.o. s pooblastilom občine Rače – Fram pridobilo smernice in mnenja k aktu in sicer MOP, Direkcije za vode, Sektor območja Drave in Občine Rače – Fram.

Prostorski akt sprememb in dopolnitev OLN je bil javno razgrnjen v času od 29.03.2017 do vključno 12.04.2017, javna obravnava je potekala dne, 05.04.2017. V času javne razgrnitve je prispela pripomba stanovalca soseske, ki se je nanašala na ustrezno zagotovitev optimalne kapacitete smetarnika, v nasprotnem primeru se naj zagotovi dodatni smetarnik ter na število lokacij ekoloških otokov. Nadalje se je pripomba nanašala tudi na zagotovitev ustrezne površine otroškega igrišča, podan je bil predlog omejitve hitrosti v naselju na 10km/h ter da se v nadaljnjem urejanju prostora predvidita 2 parkirni mesti na stanovanjsko enoto. Občina je skupaj z načrtovalcem prostorske ureditve – OSA arhitekti d.o.o. pripravila strokovna stališča do podanih pripomb. Upoštevajoč pripombe se je v kartografskem delu odloka vrisal obstoječ smetarnik, ki bo zagotavljal zadostno število posod za odpadke. Nadalje se je vrisalo otroško igrišče, s katerim se zagotavlja 20m<sup>2</sup> otroškega igrišča/stanovanjsko enoto. Ostale pripombe se ne nanašajo na obravnavano območje sprememb.

V postopku se je gradivo uskladilo z Direkcijo za vode, Sektorjem za območje Drave ter Občino Rače - Fram, rešitve so prikazane v kartografskem delu odloka.

Pripravili:

Suzana Pungartnik

OSA arhitekti d.o.o.

Na podlagi 61. člena v povezavi s 96. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZU-PUDPP in 106/10 - popravek, 43/11-ZKZ-C, 57/12, 35/13 – sklep US in 76/14 – odločba US) ter 16. člena Statuta občine Rače - Fram (Medobčinski uradni vestnik, št. 12/07) je Občinski svet Občine Rače - Fram na svoji redni seji dne, sprejel

## **Odlok o spremembah in dopolnitvah Občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Rače**

### **UVODNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

##### **(predmet odloka)**

S tem odlokom se sprejmejo spremembe in dopolnitve Občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Rače (Medobčinski uradni vestnik, št. 34/07, 23/10) v nadaljevanju spremembe in dopolnitve OLN

#### **2. člen**

##### **(prostorske ureditve, ki se načrtujejo s spremembami in dopolnitvami občinskega lokacijskega načrta)**

S spremembami občinskega lokacijskega načrta se znotraj ureditvenega območja OLN, kjer je predvidena izgradnja dveh večstanovanjskih objektov z 20 stanovanjskimi enotami (tip A) predvidi povečanje števila parkirnih mest s prvotnih 44 na 61 parkirnih mest.

#### **3. člen**

##### **(sestavni deli občinskega lokacijskega načrta)**

Kartografski del občinskega lokacijskega načrta obsega naslednje grafične načrte:

##### **1. Načrt namenske rabe prostora**

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| 1.1. Pregledna situacija             | M – 1 : |
| 5000                                 |         |
| 1.2. Izsek iz PUP občine Rače - Fram | M – 1 : |
| 5000                                 |         |
| 1.3. Kopija katastrskega načrta      |         |

##### **2. Načrt ureditvenega območja z načrtom parcelacije**

- |  |         |
|--|---------|
| 2.1. Prikaz ureditvenega območja sprememb in dopolnitev OLN  | M – 1 : |
| 1000   |         |
| 2.2. Arhitektonsko zazidalna situacija z zelenimi površinami | M – 1 : |
| 500  |         |
| 2.3. Funkcionalno oblikovalski pogoji                        | M – 1 : |
| 500  |         |

### **3. Načrt umestitve načrtovane ureditve v prostor s prikazom vplivov in povezav s sosednjimi območji**

- 3.1. Prometno tehnična situacija M – 1 :  
500
- 3.2. Zbirni načrt komunalnih vodov in priključkov M – 1 : 1000
- 3.3. Tehnični elementi za zakoličenje gradbenih parcel M – 1 : 500
- 3.4. Tehnični elementi za zakoličenje objektov M – 1 :  
500
- 3.5. Položaj in velikost novih gradbenih parcel v odnosu do obstoječih parcel

#### **4. člen**

Strokovne podlage je izdelalo podjetje OSA arhitekti d. o. o., arhitektura, urbanizem in svetovanje.

### **UREDITVENO IN VPLIVNO OBMOČJE OLN**

#### **5. člen**

##### **(ureditveno območje sprememb in dopolnitev OLN)**

Ureditveno območje obsega parcele številke: parc. št. 2098/54, 2098/55, 2098/56, 2098/57, 2098/58, 2098/59, 2098/60, 2098/61, 2098/62, 2098/63, 2098/64, 2098/65, 2098/284, 2098/283, 2098/282, 2098/288, 2098/281, 2098/280, 2098/279, 2098/287, 2098/286, vsa k.o. Rače Vplivno območje je ureditveno območje.

#### **6. člen**

##### **(prikaz ureditvenega območja sprememb in dopolnitev OLN)**

Ureditveno območje je prikazano v grafičnih prilogah na karti »Prikaz ureditvenega območja sprememb in dopolnitev OLN«.

#### **7. člen**














### **PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

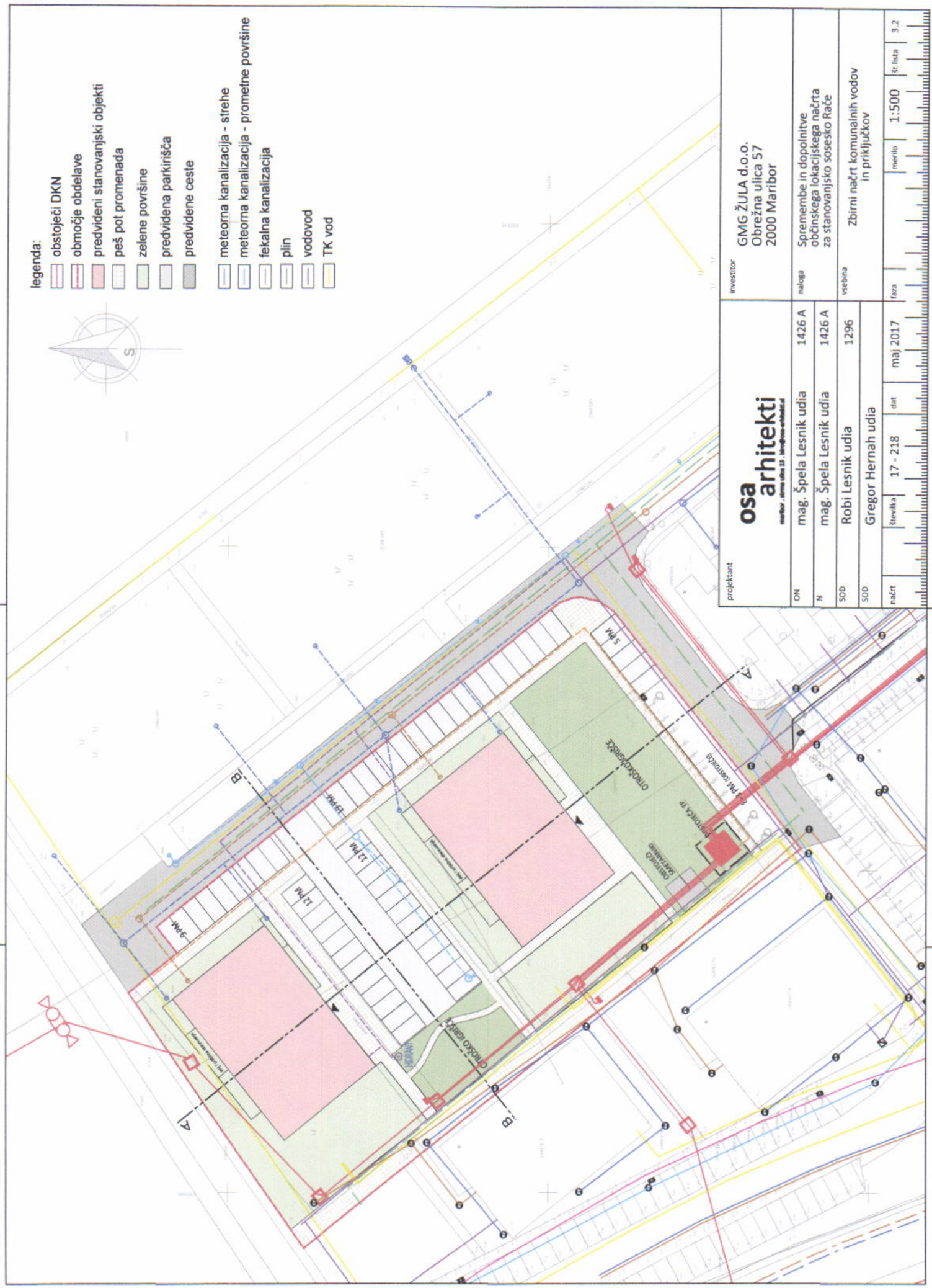
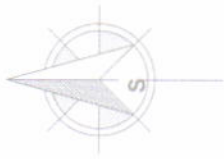
Ta odlok začne veljati naslednji dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka:  
Datum:

Župan občine Rače – Fram:  
Branko Ledinek, s.r.




legenda:

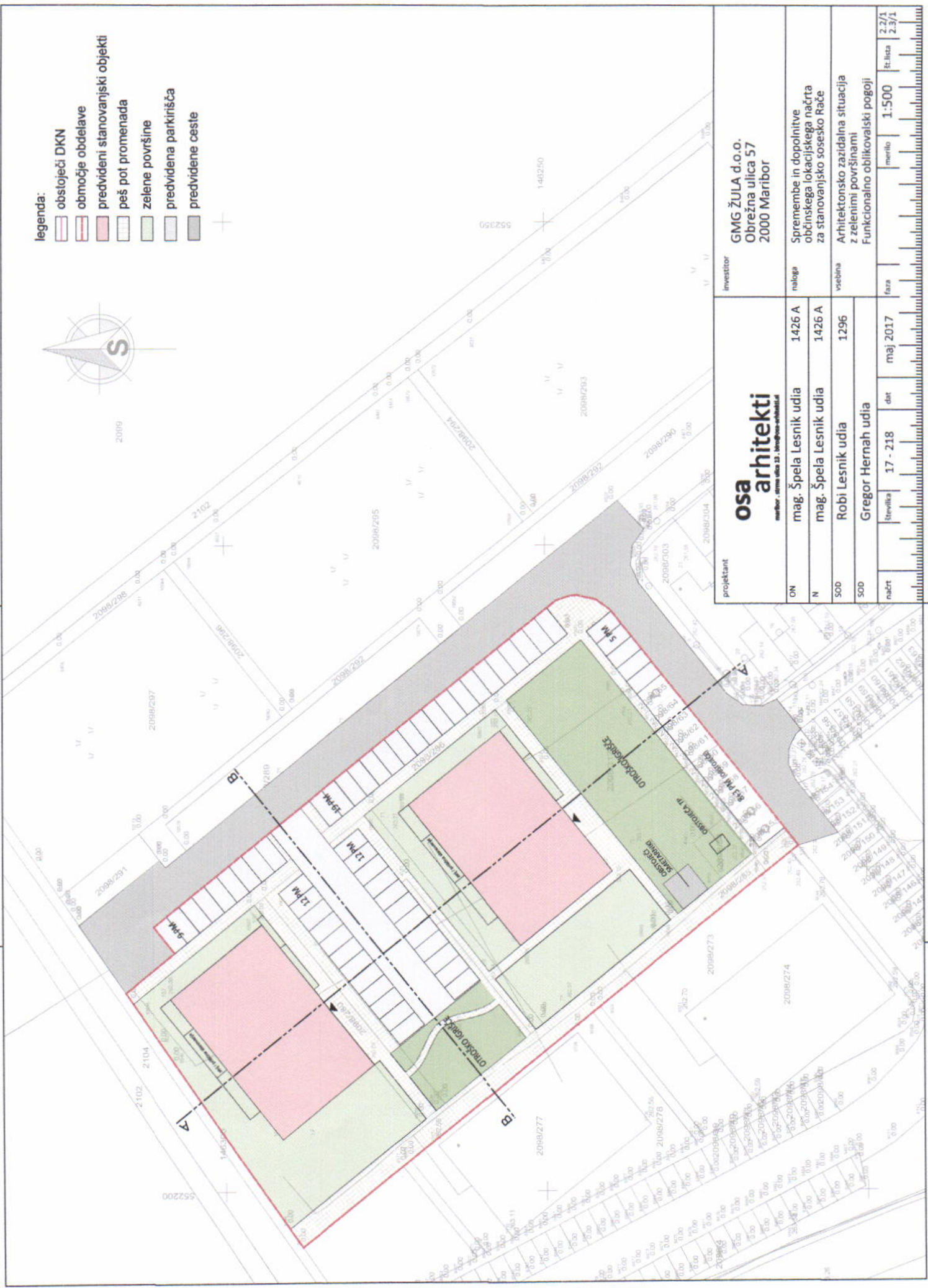
-  obstoječi DKN
-  območje obdelave
-  predvideni stanovanjski objekti
-  peš pot promenada
-  zelene površine
-  predvidena parkirišča
-  predvidene ceste
-  meteorna kanalizacija - strehe
-  meteorna kanalizacija - prometne površine
-  fekalna kanalizacija
-  plin
-  vodovod
-  TK vod



investitor	GMG ŽULA d.o.o. Obrežna ulica 57 2000 Maribor			
	naloga	Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Rače		
projektant	ON	1426 A	mag. Špela Lesnik udia	1426 A
	N	1426 A	mag. Špela Lesnik udia	1426 A
vsebina	SOD	1296	Robi Lesnik udia	
	SOD		Gregor Hernah udia	
faza	načrt	17 - 218	dat	maj 2017
	merilo	1:500	št. lista	3.2

legenda:

-  obstoječi DKN
-  območje obdelave
-  predvideni stanovanjski objekti
-  peš pot promenada
-  zelene površine
-  predvidena parkirišča
-  predvidene ceste



projektant	<b>osa arhitekti</b> <small>maribor, ornina ulica 13, dogovorena-arhitekti.si</small>		Investitor	GMG ŽULA d.o.o. Obrežna ulica 57 2000 Maribor	
	ON	mag. Špela Lesnik udia	naloga	1426 A	Spremembe in dopolnitve občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko sosesko Rače
N	mag. Špela Lesnik udia	SOD	1426 A	vsebina	Arhitektonsko zazidalna situacija z zelenimi površinami
SOD	Robi Lesnik udia	SOD	1296	faza	Funkcionalno oblikovalski pogoji
načrt	Številka 17 - 218	dat	maj 2017	merilo	1:500
				št. lista	2/1
					2/1